



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 153]
No. 153]

नई दिल्ली, शनिवार, सितम्बर 27, 2003/आश्विन 5, 1925
NEW DELHI, SATURDAY, SEPTEMBER 27, 2003/ASVINA 5, 1925

महापत्रन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 24 सितम्बर, 2003

सं. टीएएमपी/36/2003-बीपीटी.—महापत्रन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्रन प्रशुल्क प्राधिकरण बीसीटीपीएल को आबंटित भूमि के भूमि किरायों की अदायगी पर विशाखा कंटेनर टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड (बीसीटीपीएल) और बीपीटी के बीच उठे विवाद के संबंध में विशाखापत्रनम पत्रन न्यास के प्राप्त प्रेषण का, एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, निपटान करता है।

अनुसूची

प्रकरण सं. टीएएमपी/36/2003-बीपीटी

आवेदक

आदेश

(सितम्बर, 2003 के 10वें दिन पारित)

विशाखापत्रनम पत्रन न्यास (बीपीटी)

यह प्रकरण बीसीटीपीएल को आबंटित भूमि के मुम्बई किरायों के भुगतान पर विशाखा कंटेनर टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड (बीसीटीपीएल) और बीपीटी के बीच उठे विवाद के संबंध में विशाखापत्रनम पत्रन न्यास से प्राप्त प्रेषण से संबंधित है।

1.2. बीपीटी के बाहरी बंदरगाह में बहुउद्देश्यीय वर्ध का बीओटी आधार पर कंटेनर टर्मिनल के रूप में विकसित करने के लिए बीपीटी ने 11 सितम्बर, 2002 को बीसीटीपीएल के साथ एक रियायत और लाइसेंस करार (सीएलए) पर हस्ताक्षर किए थे।

2.1. सीएलए के परिशिष्ट 21क में विनिर्दिष्ट उपबंधों के अनुसार, बीपीटी ने (सीएलए में उल्लिखित 42,000 वर्ग मीटर के स्थान पर) 49,800 वर्ग मीटर बैक-अप क्षेत्र के लिए अपने दरमान में निर्धारित दरों (अर्थात् 3450.00 रुपये प्रति 100 वर्ग मीटर) के अनुसार बैक-अप क्षेत्र के लिए 51.84 लाख रुपये (इसमें एक वर्ष के अग्रिम किराए के रूप में 17.18 लाख रुपये, वापस न लौटाए जाने वाले प्रीमियम के रूप में 17.18 लाख रुपये और साप्तसी घोग्य सुरक्षा जमानत के रूप में 17.18 लाख रुपये शामिल हैं) पट्टा किरायों की मांग की है। इसी आधार पर, पत्रन ने बीसीटीपीएल से (सीएलए में उल्लिखित 35000 वर्ग मीटर के स्थान पर) उसे आबंटित 1,14,700 वर्ग मीटर अतिरिक्त बैक-अप क्षेत्र के लिए 118.71 लाख रुपये की मांग की थी।

2.2. वीपीटी द्वारा मांगे गए पट्टा किराये के संदर्भ में, वीसीटीपीएल द्वारा उठाए गए मुख्य मुद्दों का सार निम्नलिखित है :-

- (i) पट्टा किराया 49,800 वर्ग मीटर बैकअप क्षेत्र के लिए लागू नहीं है।

सीएलए की धारा 5.2 के अनुसार, लाइसेंसदाता की परिसम्पत्तियों, जिसमें 42,000 वर्ग मीटर (परिशिष्ट 3, मद 2 और परिशिष्ट 4, मद 3) बर्थ का बैकअप क्षेत्र शामिल है, के अपफंट शुल्कों के संबंध में वीपीटी को 3.19 करोड़ रुपए की एकमुश्त राशि पहले ही दी जा द्युकी है। इसे बैकअप क्षेत्र के लिए कोई अतिरिक्त किराया (मासिक अथवा वार्षिक) अदा करने की आवश्यकता नहीं है।

- (ii) सीएलए की धारा 5.3 के अनुसार, अतिरिक्त बैकअप भूमि के किराये के निबंधन एवम् शताँ पर सीएलए की रूपरेखा के भीतर परस्पर रूप से सहमति होगी, इसलिए वीपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि किराये के सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांतों को वर्तमान प्रकरण में एकत्रफा लागू नहीं किया जा सकता।

- (iii) जलयानों के गारंटीशुदा यातायात के लिए अपफंट शुल्कों और गारंटीशुदा यातायात के लिए प्रति ठीर्डी रायल्टी तथा बैकअप भूमि (सीएलए के परिशिष्ट 3 में निहित - लाइसेंसदाता की परिसम्पत्तियों को अतिरिक्त बैक-अप भूमि क्षेत्र पढ़ा जाए) के पट्टा किराये के भुगतान के अलावा कोई अन्य प्रभार तब तक लागू अथवा प्रभार्य नहीं होंगे जब तक वीसीटीपीएल अतिरिक्त सेवाओं और/अथवा सुविधाओं को विशेष रूप से प्राप्त नहीं करता।

- (iv) जब वीसीटीपीएल द्वारा बंदरगाह उपयोग नहीं किए गए थे तब वीपीटी द्वारा वसूल किए गए बंदरगाह शुल्क की 50% हिस्सेदारी के आरंभ होने की तारीख सीएलए पर हस्ताक्षर करने की तारीख होगी, न कि वीसीटीपीएल द्वारा वाणिज्यिक प्रचालनों के शुरू करने की तारीख।

2.3. वीसीटीपीएल द्वारा कही गई बातों के संदर्भ में वीपीटी के तर्कों का सार निम्नलिखित है :-

- (i) लाइसेंसधारी (वीसीटीपीएल) ने अपफंट शुल्कों के संबंध में 3.19 करोड़ रुपए का भुगतान किया है और इसे वाणिज्यिक प्रचालन के शुरू होने की तारीख से सीएलए में सहमत दरों पर रायल्टी का भुगतान करना है। इन भुगतानों के अलावा, लाइसेंसधारी को आबंटि 49,800 वर्ग मीटर बैक-अप क्षेत्र और 1,14,700 वर्ग मीटर अतिरिक्त बैकअप क्षेत्र के आबंटन के लिए अलग से किए गए भूमि पट्टा करार के अनुसार पट्टा किराये का भुगतान करना है।

- (ii) एक वर्ष के अग्रिम किराये का भुगतान और वापसी योग्य प्रीमियम के रूप में एक वर्ष का किराया आंश प्रदेश के राजपत्र में 19 फरवरी, 1976 को प्रकाशित अधिसूचना के अनुसार है। सरकार द्वारा 1 अप्रैल, 1995 को जारी किए गए मार्गदर्शी सिद्धांतों में भी कहा गया है कि एक वर्ष का किराया अप्रतिदेय प्रीमियम के रूप में वसूल किया जाए।

- (iii) बंदरगाह शुल्क की हिस्सेदारी के आरंभ होने की तारीख वीसीटीपीएल द्वारा प्रचालन शुरू किए जाने की तारीख होगी।

3.1. तत्पश्चात, वीसीटीपीएल ने विरोध करते हुए पत्तन को पट्टा किरायों का भुगतान किया और वीपीटी से इस मामले के मध्यस्थ के यास भेजने का अनुरोध किया। चूंकि इस मामले पर मध्यस्थ-निर्णयन में काफी समय लगेगा और इस तथ्य के आलोक में कि दरों के निर्धारण संबंधी वीसीटीपीएल के प्रस्ताव पर इस प्राधिकरण द्वारा विचार किया जा रहा है, वीपीटी ने इस प्राधिकरण से इस मामले में हस्तक्षेप करने और इस विवाद को हल करने का अनुरोध किया है।

3.2. चूंकि इस प्रकरण में वीसीटीपीएल ही एकमात्र संबंधित प्रभावित पक्ष था, इसलिए वीपीटी से प्राप्त प्रेषण वीसीटीपीएल को उसकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया था। इसके प्रत्युत्तर में, वीसीटीपीएल ने अपने पूर्व तर्क को सम्पुष्ट करने के लिए कुछ और बातें रखी हैं। वीसीटीपीएल द्वारा कही गई कुछ अतिरिक्त बातें संक्षेप में निम्नलिखित हैं :-

- (i) वीपीटी द्वारा उपलब्ध कराई गई अतिरिक्त भूमि के किराये के भुगतान के संबंध में, सीएलए में निम्नलिखित दो स्पष्ट विभाजन हैं :-

- (क) सीएलए की धारा 5.3 में प्रावधान किया गया है कि लाइसेंसदाता और लाइसेंसधारी के बीच निबंधनों, शर्तों और परम्पराओं पर हुई परस्पर सहमति के अनुसार, लाइसेंसदाता द्वारा लाइसेंसधारी को उपलब्ध कराई गई अतिरिक्त भूमि अथवा अन्य परिसर अथवा अतिरिक्त उपयोगी वस्तुओं अथवा सेवाओं के लिए भी लाइसेंसधारी किराया अथवा अन्य प्रभारों का भुगतान करेगा।
- (ख) सीएलए के पृष्ठ 52 में कहा गया है कि लाइसेंसधारी लाइसेंसदाता को बैकआप क्षेत्र के लागू दरमान के अनुसार भूमि किरायों का भुगतान करेगा।
- (ग) यद्यपि सीएलए के पृष्ठ 87 मद (iii) परिशिष्ट 21-क में विनिर्दिष्ट किया गया है कि बैकआप क्षेत्र के भूमि किराये, और वीपीटी क्षेत्र में अन्यत्र पट्टे पर दिए गए क्षेत्र के लिए लाइसेंसधारी द्वारा, अलग से किए जाने वाले भूमि पट्टा करार के अनुसार, उन क्षेत्रों की वाणिज्यिक दरों पर भुगतान किया जाएगा। (परंतु, वाणिज्यिक दरें विनिर्दिष्ट नहीं की गई हैं)
- (ii) इसके अलावा, वीपीटी के दिनांक 17 जनवरी, 2003 के पत्र में शामिल भूमि पट्टे के निबंधन, निम्नलिखित कारणों से, इस अनुबंध पर लागू नहीं होते हैं :-
- (क) वीपीटी द्वारा निर्दिष्ट नीति मार्गदर्शी सिद्धांत अन्य उपयोगकर्ताओं की तदर्थ मांग को पूरा करने के लिए भूमि के आबंदन हेतु विशिष्ट रूप से तैयार किए गए हैं।
- (ख) बीओटी निविदा ही एकमात्र विस्तृत दस्तावेज था। कार्यान्वयन और प्रचालन सीएलए, जोकि संयोगवश निविदा दस्तावेज का एक हिस्सा बन गया था, द्वारा शासित किया जाता है।
- (ग) सुरक्षा जमानत, अग्रिम भुगतान, प्रीमियम आदि शब्दों पर मार्गदर्शी कथित मार्गदर्शियों द्वारा संचालित पट्टी की अल्पकालिक अवधि प्रकृति को प्रतिविवित करता है जबकि बीओटी स्पष्ट रूप से केवल एक दीर्घकालिक परियोजना से, जिसके लिए सीएलए में पर्याप्त सुरक्षा और वीपीटी के प्रति अभावना रखी गई है, कुछ अधिक ही है।
- (घ) निविदा, नीलामी अथवा सीएलए में प्रीमियम अथवा सुरक्षा जमानत अथवा किराये के अग्रिम भुगतान के बारे में कोई उल्लेख नहीं है अथवा मांग नहीं की गई है। वीपीटी द्वारा आंश प्रदेश के राजपत्र में 19-02-1976 को प्रकाशित प्रोफार्मा दीर्घावधि भूमि पट्टा के बारे में कोई उल्लेख नहीं किया गया था।
- (ङ) परिशिष्ट 21-क, मद (iii) के उपबंध अलग से नहीं पढ़े जा सकते। यदि बैकआप क्षेत्र से संबंधित सभी उपबंधों पर समग्र रूप से विचार किया जाए तो यह स्पष्ट रूप से उमरेगा कि 49,800 वर्ग मीटर का बैकआप क्षेत्र लाइसेंसदाता की परिसम्पत्ति का हिस्सा बनाता है, जिसके लिए इसने अपफ्रंट शुल्क का भुगतान किया है और रायलटी अदा करना जारी रखेगा। किराया केवल अतिरिक्त बैकआप भूमि (अर्थात् 1,14,700 वर्ग मीटर) और अन्य सेवाओं के लिए देय है। वीपीटी का दिनांक 17 जून, 2002 का पत्र अब सीएलए का हिस्सा बन गया है और सीएलए सभी पिछली व्यवस्थाओं का अधिकरण करता है।
- (iv) चूंकि पट्टा किराये वीपीटी को सीएलए पर हस्ताक्षर करने की तारीख से देय हैं, इसलिए यही मापदण्ड बंदरगाह शुल्क की हिस्सेदारी के लिए तब तक लागू किया जाए जब तक सीएलए में इसे विशिष्ट रूप से उल्लिखित नहीं किया जाता।

4. यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि इस प्राधिकरण का अधिकार क्षेत्र महापत्तन न्यासों अथवा निजी टर्मिनल प्रचालकों के प्रकरण में सत्रिहित मुद्दों तक ही सीमित है। इस प्रकरण में उठाए गए मुद्दे मुख्य रूप से वीपीटी और वीसीटीपीएल के बीच हस्ताक्षर किए गए सीएलए की व्याख्या की मांग करते हैं। नया प्रशुल्क निर्धारित करने के लिए अथवा वर्तमान दरमान में किसी अस्पष्टता को दूर करने के लिए कोई प्रकरण नहीं बनाया गया है। सीएलए के निवर्दन की वजह से यदि कोई प्रशुल्क संबंधी उलझन पैदा होती है तो ऐसी घटना केवल अनुवर्ती ही होगी।

5. इस प्रकरण की संयुक्त सुनवाई 19 अगस्त, 2003 को हुई थी जिसमें वीपीटी और वीसीटीपीएल दोनों पक्षों से इस विवाद में शामिल प्रशुल्क मुद्दों को स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था। इस चर्चा के पश्यात दोनों पक्ष इस बात से सहमत थे कि संदर्भित मुद्दों के निपटारे के लिए यह प्राधिकरण सही भंच नहीं है। वीपीटी और वीसीटीपीएल ने सीएलए में परिकल्पित विवाद निपटाने वाली यंत्रणा द्वारा इस विवाद को हल करने का निर्णय लिया है।
6. परिणामस्वरूप, उपर्युक्त कारणों से और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण इस प्रकरण के गुण-दोष पर विचार किए बिना अधिकार-क्षेत्र के अभाव में वीपीटी द्वारा भेजे गए प्रेषण को खारिज़ करता है।

अ. ल. बोगिरवार, अध्यक्ष

[सं. विज्ञापन/III/IV/143/03-असाधारण]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 24th September, 2003

No. TAMP/36/2003-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the reference received from the Visakhapatnam Port Trust (VPT) regarding dispute between the Visakha Container Terminal Private Limited (VCTPL) and the VPT on payment of land rentals for the lands allotted to the VCTPL as in the Order appended hereto.

SCHEDULE

Case No. TAMP/36/2003-VPT

The Visakhapatnam Port Trust

Applicant

ORDER

(Passed on this 10th day of September 2003)

This case relates to a reference received from the Visakhapatnam Port Trust (VPT) regarding dispute between the Visakha Container Terminal Private Limited (VCTPL) and the VPT on payment of land rentals for the lands allotted to the VCTPL.

1.2. A Concession and License Agreement (CLA) was signed by the VPT with the VCTPL on 11 September 2002 for developing the multipurpose berth in the outer harbour of the VPT as a Container Terminal on BOT basis.

2.1. In accordance with the provisions stipulated in Appendix 21A of the CLA, the VPT has demanded lease rentals of Rs.51.54 lakhs (comprising Rs.17.18 lakhs as one year's advance rent, Rs.17.18 lakhs as non-refundable premium, and Rs.17.18 lakhs as refundable security deposit.) for the back up area of 49,800 sq. mtrs. (as against 42,000 sq. mtrs mentioned in the CLA) based on the rates prescribed in its Scale of Rates (i.e. Rs.3450/- per 100 sq. mtrs). On the same basis, Rs.118.71 lakhs was also demanded by the port from the VCTPL for the additional back up area measuring 1,14,700 sq. mts. (as against 35000 sq. mtrs mentioned in the CLA) allotted to the VCTPL.

2.2. The main issues raised by the VCTPL with reference to lease rental demanded by the VPT are summarised below:

- (i). Lease rental is not applicable to 49,800 sq. mtrs. of back up area.

As per Clause 5.2. of the CLA a lump sum amount of Rs.3.19 crores has already been paid to the VPT towards upfront fees for the Licensor's Assets which include backup space to the berth of 42,000 sq. mtrs. (Appendix 3, Item 2 and Appendix 4, Item III). It is not required to pay any further rent (whether monthly or annually) for the back-up area.

- (ii). As per clause 5.3 of the CLA, terms and conditions for the lease of additional backup land shall be mutually agreed within the framework of the CLA; unilateral application of the Government guidelines for land lease proposed by VPT is, therefore, not applicable in the present case.
- (iii). Apart from payment of upfront fees and royalty per TEU for the guaranteed throughput and lease rent for backup lands (to be read as additional backup lands, covered by Annexure 3 of the CLA – Licensor's Assets), no other charges are applicable or chargeable, unless VCTPL specifically avails of additional services and/or facilities.
- (iv). The effective date for sharing of 50% wharfage collected by VPT when the berths were not used by VCTPL will be the date of signing of the CLA and not the date of commencement of commercial operations by the VCTPL.

2.3. The arguments of the VPT with reference to the points made by the VCTPL are summarised below:

- (i). The licensee (VCTPL) has paid Rs.3.19 crores towards upfront fees and it has to pay royalty from the date of starting the commercial operation at the rates agreed in the CLA. Apart from these payments, the licensee is liable to pay lease rentals for allotment of backup area of 49,800 sq.mtrs. and for allotment of additional backup area of 1,14,700 sq. mtrs. as per land lease agreement to be separately entered into.
- (ii). The payment of one year advance rent and one year rent as refundable premium are in accordance with the notification published in the Andhra Pradesh Gazette on 19 February 1976. The guidelines dated 1 April 1995 issued by the Government also envisage that one year rent has to be collected as non-refundable premium.
- (iii). The effective date of sharing wharfage will be the date of commencement of operation by the VCTPL.

3.1. Subsequently, the VCTPL has made the payment of lease rentals to the port under protest and requested the VPT to refer the matter to the arbitrator. Since the arbitration will take a long course of time and in the light of the fact that the proposal from the VCTPL for fixation of rates is being considered by this Authority, the VPT has requested this Authority to Intervene in the matter and to resolve the dispute.

3.2. Since the VCTPL was the only concerned party affected in this case, the reference received from the VPT was forwarded to the VCTPL for their comments. In response to this, the VCTPL has furnished further points to substantiate its earlier argument. Some of the additional points made by the VCTPL are summarised below:

- (i). There is a dichotomy in the CLA as regards payment of rent for additional land made available by the VPT as stated below:

- (a). Clauses 5.3. of CLA provides that the Licensee shall also pay rent or other charges for the additional land or other premises or additional utilities or services, made available by the Lessor to the Licensee in accordance with the terms, conditions and covenants mutually agreed between the Lessor and the Licensee.
- (b). Page 52 of the CLA states that land rentals as per applicable Scale of rates for backyard area shall be paid by the Licensee to the Lessor.
- (c). Whereas Appendix 21-A item (iii) page 87 of the CLA stipulates that land rentals for back-up area, and leased in any other VPT area shall be paid by the Licensee at commercial rates for those areas as per Land Lease Agreement to be separately entered into. (The commercial rates are, however, not specified)
- (ii). Further, the terms of land lease contained in VPT's letter dated 17 January 2003 are not applicable to this Contract on the following grounds:
- (a). The policy guidelines referred by the VPT have been specifically developed for allotment of land to meet ad-hoc demand of other users.
- (b). The BOT tender was a stand-alone comprehensive document. The execution and operation is to be governed by the CLA, which incidentally formed a part of the tender document.
- (c). The guideline on terms like security deposit, advance payment, premium reflects the shorter term nature of the leases to be governed by the said guidelines whereas the BOT is clearly more than just a long-term project, for which adequate security and consideration to VPT is built in the CLA.
- (d). The tender, bid or CLA does not make any reference or demand about premium or security deposit or advance payment of rent. Neither was any reference made about the pro-forma long-term land lease agreement published by VPT in the Andhra Pradesh Gazette on 19.02.1976.
- (e). The provisions of Appendix 21-A, item (iii) cannot be read in isolation. If all provisions relating to back up area as a whole is considered, it will clearly emerge that back-up area of 49,800 sq. mtrs forms part of the Lessor's Asset for which it has paid the upfront fee and shall continue to pay royalty. Rent is payable only for additional back up land (i.e. 1,14,700 sq. mtrs.) and other services. The VPT letter dated June 17 2002, now forms part of the CLA and the CLA supersedes all previous arrangements.
- (iv). Since lease rentals are payable to the VPT from the date of signing of the CLA, the same yardstick must be applied for sharing wharfage unless specifically mentioned to the contrary in the CLA.
4. It will be relevant here to mention that the jurisdiction of this Authority is restricted to tariff issues involved in case of the major port trusts or private terminal operators. The issues agitated in this case primarily call for interpretation of the CLA signed between the VPT and the VCTPL. There is no case made out to show that either any new tariff are to be fixed or any ambiguity in the existing Scale of Rates is to be removed for want of which this dispute has arisen. If at all any tariff implication arises due to interpretation of the CLA, such an occurrence is only consequential.

5. A joint hearing in this case was held on 19 August 2003 where both the parties VPT and the VCTPL were requested to explain the tariff issues involved in this dispute. Both the parties after some discussion agreed that this Authority is not a proper forum to adjudicate the issues in reference. The VPT and the VCTPL have decided to take recourse to the dispute resolving mechanism envisaged in the CLA.

6. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective of mind, this Authority dismisses the reference made by the VPT for want of jurisdiction, without going into the merit of the case.

A. L. BONGIRWAR, Chairman
[No. ADVT/III/IV/143/03-Exty.]